



Owner News

A newsletter for Property Owners and Managers participating in the Chicago Housing Authority's Housing Choice Voucher Program



Q2 2015

Message From the CEO



Estimados Propietarios del Programa de Cupón de Vivienda:

A medida que los efectos del invierno se alejan lentamente de Chicago, es común ver cómo los barrios comienzan a ser más activos cada vez más a medida que la gente puede, por fin, salir a la calle para disfrutar de la primavera. Para muchos de nosotros, es la primera vez en varios meses que finalmente podemos disfrutar del aire libre y reencontrarnos con nuestros vecinos y con la comunidad en general.

Del mismo modo, en la Autoridad de Vivienda de Chicago hacemos todo lo posible para asegurarnos de que nuestra comunicación con los propietarios y los participantes sea clara, concisa, y consistente. Ya sea que estemos trabajando para aumentar el conocimiento y la conciencia de un programa en particular, o para ayudar a facilitar una relación armoniosa que beneficie a todos, la agencia no escatima esfuerzos cuando se trata de transparencia.

Para ello, CHA utiliza una variedad de foros para correr la voz acerca de una variedad de temas. Entre ellos se incluyen:

La Expo Vivienda: CHA organizó su primera Expo Vivienda el 5 de marzo para conectar a familias poseedoras de cupones emitidos recientemente con viviendas de calidad. Ofreció talleres para los nuevos participantes en temas como, “Cómo realizar el proceso del HCV”, “Equidad de Vivienda”, y “Derechos de los Inquilinos”. El propósito de la Expo Vivienda fue no sólo el de educar a los nuevos Titulares de Cupones, sino, además, el de asistir a aquellos que aún tenían que encontrar una unidad y presentar sus documentos de mudanza a CHA para su aprobación. En la Expo Vivienda, más de 60 unidades disponibles estuvieron representadas por los Propietarios y Administradores de Propiedades del Owner Excellence Program (OEP). Los Propietarios OEP asistieron a la Expo Vivienda y se reunieron directamente con los Titulares de Cupones, discutieron sobre sus unidades disponibles y programaron reuniones con los eventuales inquilinos para ver las unidades y comenzar el proceso de solicitud. Otros Propietarios OEP que no pudieron asistir a la Expo Vivienda proporcionaron listados de apartamentos y otros folletos informativos que los participantes del HCV se pudieran llevar a casa.

Talleres educativos: El Programa HCV de CHA se enorgullece de los talleres enfocados en los propietarios que ha realizado en el pasado. Este año, la CHA se involucró un poco más, intentando aumentar la comprensión de los temas relacionados con la vivienda en base a un énfasis en las Obligaciones familiares. Una vez más, los comentarios sobre estas exhaustivas sesiones fueron tremendamente positivos, y CHA continuará proveyendo información sobre futuros talleres.

Asimismo, CHA proporciona de manera regular información sobre seguridad, cumplimiento, políticas y oportunidades tales como becas en una variedad de maneras, incluyendo: Instagram @chicagohousingauthority, YouTube (youtube.com/chihousingauthority), Twitter (@theCHATweets) y Facebook (facebook.com/CHAonFB). CHA cree sinceramente que la comunicación es la clave.

Como siempre, los invitamos a participar en la conversación y comentar en nuestro sitio web en www.thecha.org. Le damos las gracias por su continuo apoyo al programa HCV.

Atentamente,
Michael R. Merchant

In This Issue:

- Mensaje del director
- Actualizaciones del OEP
- Consejos de seguridad
- Resumen del taller del primer trimestre
- Resumen de la Expo Vivienda
- Invertir más unidades en el HCVP
- La esquina del cumplimiento
- Rincón de inspecciones

Actualizaciones del Owner Excellence Program

CHA ha realizado algunos cambios en los criterios de elegibilidad para los propietarios del HCV que deseen convertirse en miembros del Owner Excellence Program (OEP). Vea a continuación los factores actualizados que, a partir de ahora, CHA tomará en cuenta para ser elegible para la membresía:

Proceso de elegibilidad para la membresía OEP

Se realiza la siguiente evaluación para todas las cuentas de proveedores que figuran en la solicitud:

1. El solicitante es un propietario activo del HCV desde hace al menos 24 meses.
2. El solicitante no tuvo reducciones en los últimos 24 meses.
 - Se revisará la cuenta de cada proveedor
 - Se puede considerar a los propietarios de grandes portafolios (50 o más unidades), sin otros problemas de arrendamiento
3. El solicitante no tuvo violaciones al código de construcción de la ciudad de Chicago durante los últimos 12 meses (para cada unidad/edificio).

Una vez que se hayan cumplido con los criterios anteriores, el personal del OEP enviará un correo electrónico sobre los “Pasos a seguir”, y se iniciará el siguiente proceso:

1. El solicitante tendrá 90 días para pasar una inspección detallada.
2. El solicitante tendrá 60 días para completar el taller OEP.
 - En este momento, el solicitante deberá presentar un certificado de administración de la propiedad o Licencia de Corredores actual emitida por el estado de Illinois.
3. El solicitante tendrá 60 días para presentar una solicitud de Modernización o evaluación.



Una vez que el solicitante haya cumplido con los requisitos, él o ella recibirá una carta de “Bienvenida al OEP”. Si el solicitante no completa los requisitos antes de la(s) fecha(s) de vencimiento, él o ella recibirá una carta de “Denegación al OEP”.

Proceso de revisión anual de OEP

Los miembros actuales de OEP también deben recordar que a partir de ahora CHA estará revisando regularmente la elegibilidad para la continuidad de la membresía. Se completa la siguiente evaluación para todas las cuentas de proveedores.

1. El miembro OEP no debe tener reducciones en los últimos 12 meses.
2. El miembro OEP debe haber pagado sus impuestos anuales.
3. El miembro OEP no debe tener ninguna violación al código de construcción de la ciudad de Chicago en los últimos 12 meses (para cada unidad/edificio).

Para obtener más información acerca de los cambios a la Membresía OEP, los propietarios del HCV pueden llamar al Centro de llamadas del Servicio a Clientes de CHA al (312) 935-2600 o comunicarse con Servicios al Propietario por correo electrónico a ownerinfo@thecha.org.



**Necesita atención al cliente 24 horas
del programa HCV?**

**Mande un correo electrónico
a hcv@thecha.org**

Consejos de Seguridad

La misión de CHA para el Programa del HCV es proporcionar a las familias de bajos ingresos oportunidades de vivienda seguras, decentes y sanitarias. Naturalmente, los propietarios son piezas vitales para el logro de este objetivo, garantizando que sus propiedades y unidades cumplan con estos requisitos. A continuación, se presentan maneras en que los propietarios pueden asegurar que sus edificios sean lugares seguros para los inquilinos:

- **Mantenga los espacios interiores y exteriores bien iluminados.** Se invita a los dueños de propiedades a mantener los pasillos que rodean la propiedad bien iluminados, así como los pasillos dentro de la propiedad, especialmente durante la noche. Al hacerlo, puede prevenir accidentes y robos.
- **Asegúrese de que las cerraduras y cerrojos de las puertas y ventanas sean seguras.** Los propietarios deben asegurarse de que las cerraduras sean a prueba de manipulaciones.
- **Tenga cuidado con las personas sospechosas que merodean alrededor de la propiedad.** Asimismo, los inquilinos pueden ayudar si informan sobre el avistamiento de individuos desconocidos que merodean por la propiedad. Los dueños de propiedades pueden alentar a los inquilinos a seguir

la política de “Si ves algo, di algo”, y reportando al propietario/administrador o la policía.

- **Retire las plantas o arbustos de las zonas peatonales.** Se invita a los dueños de propiedades a asegurar que las zonas peatonales que conducen a la entrada de la propiedad estén despejadas. Las plantas que bloquean la entrada hacen posible que los ladrones entren sin ser vistos por los otros inquilinos, vecinos, o incluso por la policía.
- **Utilice el atractivo exterior como una ventaja.** Los propietarios pueden plantar arbustos espinosos - como rosas o buganvillas - debajo de las ventanas y a lo largo de las cercas. Al hacer esto, pueden disuadir a los intrusos de saltar cercas o entrar por las ventanas.
- **No muestre artículos en frente de la propiedad.** Si deja ciertas cosas - como bicicletas o juguetes - frente al edificio o a la vista puede atraer ladrones a la propiedad. Se invita a los dueños a aconsejar a los inquilinos a que recojan sus pertenencias para evitar robos.

Al seguir algunos de estos consejos, los propietarios pueden ayudar a prevenir daños por parte de ladrones, así como también hacer que su propiedad sea más segura para los inquilinos y las familias.

Resumen del taller para propietarios del primer trimestre

En el pasado, el Programa HCV de CHA ha realizado talleres educativos que han cubierto diversos temas relacionados con la vivienda. Este año, los talleres que se llevaron a cabo tuvieron como meta aumentar el conocimiento y la comprensión sobre el programa por parte de los propietarios, así como la de aumentar la comunicación entre CHA, los propietarios, y los participantes.

Durante el primer trimestre de este año, el Director de Inspecciones HQS, Ken Fuqua, presentó el tema, “Conceptos básicos del HCV: Inspecciones HQS”. La presentación se enfocó en diversos componentes de las Inspecciones HQS, incluyendo el proceso de disputas de inspecciones, certificación de que la vivienda no contiene pintura a base de plomo, extensiones de inspecciones relacionadas o no relacionadas con el clima, y las diez primeras razones de las fallas.

Por otra parte, Matt Niezgoda del Departamento de Seguridad Nacional, de la Oficina del Inspector General, dio una breve presentación sobre casos de fraude a FEMA. Otros temas tratados por miembros del personal



del HCV incluyeron: el cumplimiento de un contrato de arrendamiento, la determinación de la renta, y el contrato de HAP .

En general, los propietarios del HCV encontraron que la información fue muy útil. Asimismo, gracias a la ayuda de miembros del personal presentes, varios asistentes pudieron recibir ayuda con asuntos más personales relacionados al Programa HCV. CHA seguirá realizando estos talleres durante todo el año, y se les aconseja a los propietarios revisar su bandeja de entrada de correo electrónico, avisos en las oficinas regionales, y el servicio de noticias en el Portal del Propietario para obtener más información sobre futuros talleres.

Resumen de la Expo Vivienda

El 5 de marzo de 2015, la Autoridad de Vivienda de Chicago (CHA) organizó una Expo Vivienda HCV Informativa para nuevos participantes del Programa de Cupón de Vivienda (HCV). La Expo Vivienda tuvo como propósito no sólo educar a los nuevos Titulares de Cupones, sino también asistir a aquellos que aún tenían que encontrar una unidad y presentar sus documentos de mudanza a CHA para su aprobación.

Los Propietarios del Owner Excellence Program (OEP) asistieron a la Expo Vivienda para reunirse directamente con los Titulares de Cupones, discutir sobre sus unidades disponibles, y programar reuniones con los eventuales inquilinos para ver las unidades y comenzar el proceso de solicitud. Otros Propietarios OEP que no pudieron asistir a la Expo Vivienda proporcionaron listados de apartamentos y otros folletos informativos para que los participantes del HCV se llevaran a casa.

Además de tener la oportunidad de interactuar directamente con los propietarios, los asistentes disfrutaron de presentaciones durante todo el día. Los temas relacionados con el HCV incluyeron el proceso de mudanza y extensión de cupones, programas especiales de CHA, asesoramiento en movilidad, y el programa de Autosuficiencia Familiar. Las organizaciones asociadas a CHA, Heartland Alliance



y Housing Choice Partners, hablaron directamente con los asistentes y les proporcionaron recursos a los Participantes del HCV interesados en los servicios de las organizaciones. Las organizaciones de la comunidad, Metropolitan Tenant Organization y Community Investment Corporation, hicieron presentaciones sobre temas relacionados a cómo “Comprender su contrato de arrendamiento” y “Cómo encontrar una unidad”, respectivamente. Por otra parte, Citizens Utility Board (CUB) y el Sinai Urban Health Institute (SUHI) se reunieron con los participantes del HCV y proporcionaron muchos recursos útiles. CUB entregó focos de bajo consumo, y SUHI entregó información sobre productos químicos comunes en el hogar que son perjudiciales para los niños - como la pintura a base de plomo - e información para las personas que sufren de asma.



Durante la Expo Vivienda, el personal de CHA estaba presente para ayudar directamente a los titulares de cupones. Los participantes del HCV que necesitaban una extensión de cupón o una resolución para otros asuntos pudieron recibir asistencia inmediata en la Expo Vivienda. En general, todas las partes se mostraron satisfechas con el éxito del evento y CHA espera con interés planear eventos similares para los participantes del HCV en el futuro.



Atención Propietarios del HCV

¿Tiene unidades vacantes que deben ser ocupadas de inmediato?

¿Está usted interesado en tomar ventaja de los beneficios del Programa HCV con más unidades?

¡Invierta más unidades en el Programa HCV!

Miles de solicitantes del HCV y sus familias esperan que Propietarios como usted les proporcionen más oportunidades de vivienda en Chicago.

¡Visite el sitio web del HCV de CHA para comenzar hoy!
www.thecha.org/hcv

La Esquina del Cumplimiento

De vez en cuando, Owner News presentará información sobre asuntos de procesamiento penal que fueron investigados por la Oficina del Inspector General (OIG) de CHA, y que han dado lugar a acusaciones penales en contra de personas que cometieron fraudes contra CHA. En un esfuerzo por evitar violaciones y por ayudar a los participantes a tener éxito en el Programa HCV, CHA desea continuar educando a los participantes del HCV con respecto a sus derechos y responsabilidades según lo acordado por las obligaciones familiares de HCV.

Caso #1 de la OIG

Una investigación de la OIG de CHA sobre un participante del HCV determinó que ella y el dueño de la propiedad estaban casados. El dueño de la propiedad recibió un Pago de Asistencia de Vivienda (HAP) mensual de \$1,218 por la unidad del participante. Los resultados de la investigación indicaron que el participante rentaba la unidad a un tercero y no ocupaba la unidad. La investigación llevó en el 2013 a la imputación formal de cuatro cargos en contra del participante y del dueño de la propiedad por parte de un Jurado Acusador del Condado de Cook, en la que se les acusaba de hurto mayor de fondos de CHA. Ambos fueron detenidos y puestos en libertad bajo fianza.

Caso #2 de la OIG

Una investigación de fraude de la OIG de CHA iniciada en octubre de 2013 reveló que la participante del HCV estaba casada con su propietario y que él residía de forma conjunta en la unidad subvencionada. Desde abril de 2007 hasta noviembre de 2012, CHA pagó un total de \$61,028 en pagos de Asistencia de Vivienda. En junio de 2014, el Jurado Acusador del Condado de Cook emitió una acusación formal de delito múltiple, acusando a la participante y al propietario de cometer un Crimen Financiero Continuo, la Obtención Fraudulenta de Dinero de una institución financiera, y dos cargos separados por Robo a CHA. Ambos fueron procesados más tarde ese mes. El propietario se declaró culpable de un cargo de Robo por Engaño mayor a \$10,000 y fue condenado a dos años de libertad condicional. La participante se declaró culpable de Crimen Financiero Continuo y fue condenada a dos años de libertad condicional.

Caso #3 de la OIG

En diciembre de 2013 se inició una investigación por fraude a la OIG, la cual reveló que la participante del HCV residía en una unidad que era propiedad de su madre, propietaria desde 1999. Durante por lo menos parte de ese tiempo, la participante era propietaria conjunta de la propiedad y era la única propietaria de otra casa. Desde febrero de 1999 hasta diciembre de 2013, CHA pagó a la propietaria

\$164,190 en Pagos de Asistencia de Vivienda. A principios de junio de 2014, el Gran Jurado del Condado de Cook emitió una acusación formal por el cargo de delito múltiple, acusando tanto a la participante como a la propietaria de Robo y Obtención de Dinero de Manera Fraudulenta de una Institución Financiera como resultado de un plan para obtener beneficios ilegalmente de CHA. Ambos fueron procesados a finales de junio de 2014. La próxima cita en la corte para ambas personas estaba prevista para principios de febrero de 2015.

Caso #4 de la OIG

Se inició una investigación de fraude de la OIG de CHA en febrero de 2014 con base a una acusación de que el participante del HCV se benefició de Pagos de Asistencia de Vivienda por más de diez años mientras residía en una propiedad diferente, de la que era dueño. El participante tampoco dio a conocer sobre su matrimonio ni sobre la existencia de una empresa sin fines de lucro operada desde la residencia de su propiedad. Desde diciembre de 2002 hasta junio de 2014, CHA pagó \$102,070 en Pagos de Asistencia de Vivienda. En agosto de 2014, el Gran Jurado del Condado de Cook emitió una acusación formal de delitos múltiples, acusando a la participante de Crimen Financiero Continuo, de la Obtención Fraudulenta de Dinero de una institución financiera, y de dos cargos separados de Robo. El participante fue procesado en agosto de 2014. La próxima cita en la corte estaba programada para enero de 2015.

Visión general

Iniciativa contra Fraudes de la Agencia de Administración de Emergencia Federal (FEMA) conjunta con la OIG de CHA y el Departamento de Seguridad Nacional (DHS)

En 2013, la OIG se asoció con el DHS. Para diciembre de 2014, 119 beneficiarios de Cupones de Vivienda (HCV) de CHA habían sido identificados por la OIG de DHS por haber presentado reclamos fraudulentos a FEMA para asistencia de vivienda relacionada con la tormenta. La OIG de CHA actuó sobre esta información e investigó los reclamos fraudulentos. Como resultado, 32 cupones fueron cancelados y 15 participantes del HCV han sido acusados de fraude. Tres de los acusados se han declarado culpables de Robo por Engaño (delito de Clase 2) y recibieron dos años de libertad condicional. Además, con base a la información suministrada por el DHS, la OIG de CHA inició tres investigaciones a participantes del HCV. Los resultados de las investigaciones determinaron que los participantes defraudaron a CHA, independiente del fraude FEMA. Una de esas investigaciones dio lugar a la acusación del participante del HCV y otra en la acusación tanto del participante del HCV como del dueño de la propiedad. Estos dos casos están pendientes en el Tribunal de Circuito del Condado de Cook.

2015 CHA Talleres para Propietarios - Español

Para poder expandir nuestro alcance y poder servir un número más grande de los propietarios de viviendas en el programa HCV, El departamento de servicio a propietarios en el programa HCV empezará a conducir talleres para propietarios completamente en Español. No solo la presentación en PowerPoint, también el personal de servicio a propietarios conducirá el taller y podrá contestar las preguntas en Español. Si usted es un propietario y está interesado puede visitar la siguiente página de internet para fechas y horarios de las sesiones

www.ownerbrief-spanish.eventbrite.com.

| Fecha | Horario | Ubicación |
|-----------------------------|-------------------|---|
| Miércoles, 29 de julio | 1:30 pm - 4:30 pm | CHA Oficina Central OEP Centro de Negocios, 9 ° piso 60 E Van Buren St Chicago, IL 60605 |
| Miércoles, 26 de agosto | 1:30 pm - 4:30 pm | |
| Miércoles, 30 de septiembre | 1:30 pm - 4:30 pm | |
| Miércoles, 28 de octubre | 1:30 pm - 4:30 pm | |

Rincón de inspecciones

Mantenimiento de la unidad - Ser proactivo

Una manera en que los propietarios pueden tener éxito en el Programa HCV es al ser proactivos al momento de las inspecciones HQS y de mantenimiento de la unidad. Si bien los dueños HCV actuales saben que deben pasar una inspección anual HQS, también deben tratar de asegurar que la unidad cumpla con los requisitos de HQS durante todo el año.

En otras palabras, los propietarios no deben esperar hasta que reciban una queja por parte del inquilino. Pueden llevar a cabo sus propias visitas para mantenerse al día en cuanto al estado de sus unidades.

A continuación, se muestra una lista de directrices que los propietarios pueden seguir para ser proactivos con respecto al mantenimiento de sus propiedades:

- Deben seguir todos los códigos estatales y locales.
- Todos los servicios públicos deben estar en función y operando de manera segura.
- Se deben completar los trabajos de reparaciones, limpieza y acabados.
- Las ventanas y puertas exteriores deben funcionar correctamente, ser resistentes al agua, y tener cerradura.

- Los baños deben tener ya sea una ventana que se pueda abrir o un sistema de ventilación que funcione.
- Las escaleras, cocheras, y barandas deben estar en buenas condiciones estructurales.
- Para edificios con unidades de calefacción de caldera de gas centralizada, debe haber un detector de monóxido de carbono presente en la sala donde está la caldera.
- Se debe proporcionar un servicio de eliminación de desechos aprobado por la ciudad.
- La estufa y el refrigerador deben funcionar correctamente.



Se puede encontrar una lista completa de las normas en el Manual de Referencia del Propietario, junto con la Guía de Inspecciones HQS. Para obtener más información acerca de las Inspecciones HQS, por favor visite el sitio web de CHA en www.thecha.org.